

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2020-01-01 -- 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 14 med adress Vanadisplan 6-8, Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Ordförande:	Marie Wiborgh Lundén
Ledamöter:	Christer Hallberg, Nils Christiernsson, Kurt Höglund och Mona Holdo
Suppleanter:	Rikard Arnör
Revisorer:	Mats Lönnqvist och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1/6 2020. Styrelsen har under kalenderåret haft sju protokollförda sammanträden. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Fördelning av lägenheter

1 rum och kök	18 st	4 rum och kök	2 st
2 rum och kök	11 st	5 rum och kök	1 st
3 rum och kök	6 st	Totalt	38 st

Nya medlemmar

Inga lägenheter har överlåtits under året.

Förvaltning och skötsel

Fastighetskötare är Michael Öhman Bygg & Planering och den ekonomiska förvaltningen utförs av Bokhållaren Klas Flodmark.

Affärslokaler

Alla våra sex affärslokaler är uthyrda. På grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med ca 0,3%.

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2020:

- Löpande underhåll har utförts på fastigheten.
- Teknisk dokumentation av fastigheten har påbörjats. I första steg har vattenrör och avstängningar för vatten inventerats och dokumenterats.
- I pannrummet pågår uppsnygning av utrymmet efter bytet av rörventiler och asbestsanering som skedde under föregående år.

Fastigheten fortsättning

Hemsidan www.bfmjolner.se har nu funnits sedan 2008 och där kan man hitta stadgar, ordningsregler, årsredovisningar och de investeringar som gjorts i fastigheten under åren. Här hittar man även styrelsens information till medlemmarna (lösenordsskyddat) sedan oktober 2020.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 99,5 mnkr, varav byggnad 29,0 mnkr och mark 70,5 mnkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Som framgår av efterföljande resultaträkning redovisas för verksamhetsåret 2020 ett överskott på ca 658 000 kr vilket är c:a 480 000 kr högre än föregående år och c 260 000 kr högre än budget, vilket beror på lägre kostnader för reparation och underhåll än förväntat. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2020 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	1 845 928	1 888 075	1 906 641	1 938 723
Resultat efter finansiella poster	62 633	398 473	178 056	657 818
Eget kapital	2 903 978	3 302 451	3 478 854	4 145 344
Taxeringsvärde	71 447 000	71 447 000	99 463 000	99 463 000
varav byggnad	24 721 000	24 721 000	28 972 000	28 972 000
varav mark	46 726 000	46 726 000	70 491 000	70 491 000
Soliditet	75%	89%	89%	89%
Årsavgift / yta bostäder	428	434	431	432
Hysesintäkt / yta lokaler	1 509	1 558	1 607	1 662
Banklån / yta bostäder	207	0	0	0
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	1%	0%	0%	0%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 155 554
Årets resultat	657 818
Totalt	2 813 372

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-500 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	2 313 372

RESULTATRÄKNING	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 938 723	1 906 641
Övriga intäkter	2	1 200	3 913
		<u>1 939 923</u>	<u>1 910 554</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-128 180	-221 256
Reparation och underhåll	4	-21 409	-358 492
Taxebundna kostnader	5	-616 888	-643 017
Övriga driftskostnader	6	-203 668	-197 593
Förvaltningskostnader	7	-80 078	-81 348
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		<u>-1 277 105</u>	<u>-1 728 588</u>
Rörelseresultat		662 818	181 966
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 000	-5 713
		<u>-5 000</u>	<u>-5 563</u>
Resultat efter finansiella poster		657 818	176 403
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		657 818	176 403

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 480 671	2 626 373
Reparationer	11	20 750	101 930
		<u>2 501 421</u>	<u>2 728 303</u>
Summa anläggningstillgångar		2 501 421	2 728 303
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	12	2 130 462	1 199 039
Summa omsättningstillgångar		2 130 462	1 199 039
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 631 883</u>	<u>3 927 342</u>

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-950 000	-800 000
		<u>-1 323 300</u>	<u>-1 173 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 155 554	-2 129 151
Årets resultat		-657 818	-176 403
		<u>-2 813 372</u>	<u>-2 305 554</u>
Summa eget kapital		-4 136 672	-3 478 854
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	14	-151 652	-110 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-343 559	-338 034
		<u>-495 211</u>	<u>-448 488</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>-4 631 883</u>	<u>-3 927 342</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Pantbrev		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDE	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	657 818	176 403
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	<hr/>	<hr/>
	884 700	403 285
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	46 723	25 856
	<hr/>	<hr/>
	46 723	25 856
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
 Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
 Årets kassaflöde	931 423	429 141
 Likvida medel vid årets början	1 199 039	769 898
Likvida medel vid årets slut	2 130 462	1 199 039

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivningsprinciper

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till föreningens särskilda förutsättningar.

	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 - Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	1 041 252	1 038 976
Hysesintäkter lokaler	897 471	867 665
	<hr/>	<hr/>
	1 938 723	1 906 641
Not 2 - Övriga intäkter		
Administrativa avgifter	1 200	2 000
Övriga intäkter	0	1 913
	<hr/>	<hr/>
	1 200	3 913
Not 3 - Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel avtal	-31 673	-31 638
Trappstädning	-62 938	-63 025
Besiktningkostnader	0	-23 050
Snöröjning	0	-11 075
Löpande underhåll	0	-71 998
Övrig fastighetsskötsel	-33 569	-20 470
	<hr/>	<hr/>
	-128 180	-221 256
Not 4 - Reparationer och underhåll		
Lägenheter	0	-72 977
Lokaler	0	-11 411
Portar, källare, vind	0	-2 908
Tvättstuga	0	-2 976
Hiss	-18 247	-50 435
Fasaden	0	-1 500
Gården	-2 940	-16 285
Övr reparation & underhåll	-222	-200 000
	<hr/>	<hr/>
	-21 409	-358 492

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

	2020-12-31	2019-12-31
Not 5 - Taxebundna kostnader		
El	-40 931	-48 926
Fjärrvärme	-449 940	-468 980
Vatten	-51 114	-56 726
Sophämtning	-74 903	-68 385
	<u>-616 888</u>	<u>-643 017</u>
Not 6 - Övriga driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	-39 479	-34 056
Kabel-TV	-23 257	-22 928
Fastighetsskatt	-140 932	-140 609
	<u>-203 668</u>	<u>-197 593</u>
Not 7 - Förvaltningskostnader	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsekostnader	-8 188	-10 969
Kameral förvaltning	-62 500	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-5 184	-5 142
Bankkostnader	-1 537	-1 682
Övriga förvaltningskostnader	-2 669	-8 555
	<u>-80 078</u>	<u>-81 348</u>
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter	0	150
	<u>0</u>	<u>150</u>
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	-5 000	-5 713
	<u>-5 000</u>	<u>-5 713</u>
Not 10 - Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Anskaffningsvärde byggnader	6 642 937	6 642 937
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	7 192 937	7 192 937
Ingående avskrivningar byggnad	-4 566 564	-4 420 862
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	-4 712 266	-4 566 564
Utgående bokfört värde	2 480 671	2 626 373

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 172 000	4 172 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 491 000	4 491 000
	99 463 000	99 463 000

Not 11 - Reparationer

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	1 623 602	1 623 602
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	1 623 602	1 623 602

Ingående avskrivningar	-1 521 672	-1 440 492
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	-1 602 852	-1 521 672

Planenligt restvärde vid årets slut **20 750** **101 930**

Not 12 - Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	2 129 962	1 198 539
Skattekonto	500	500
	2 130 462	1 199 039

Not 13 - Eget kapital

	Insatser	Rep.fond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	800 000	2 129 151	176 403
Disp föreg års resultat		150 000	26 403	-176 403
Årets resultat				657 818
Utgående balans	373 300	950 000	2 155 554	657 818

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 14 - Övriga kortfristiga skulder

Leverantörsskulder
Skatteskulder

2020-12-31	2019-12-31
-121 475	-90 925
-30 177	-19 529
<u>-151 652</u>	<u>-110 454</u>

Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

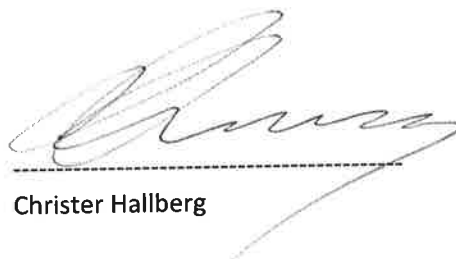
Förutbetalda medlemsavgifter
Övriga interimsskulder

2020-12-31	2019-12-31
-343 559	-338 034
0	0
<u>-343 559</u>	<u>-338 034</u>

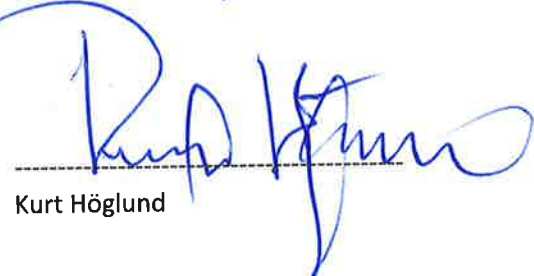
Stockholm den 21/2 2021



Marie Wiborgh Lundén



Christer Hallberg



Kurt Höglund



Mona Holdo



Nils Cristiernsson
Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 / 3 2021



Mats Lönnqvist



Rolf Högrell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Mjölner nr 2 upa.
Organisationsnummer 702001-4432.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att Årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i mars 2021.



Mats Lönnqvist



Rolf Högrell